

## ส่วนที่ 2

## ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

## รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์

บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตั้งแต่ปี 2550 โดยนางประวีรัตน์ เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย บริษัทฯ และบริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด (“บริษัทย่อย” หรือ “VV”) ยึดหลักการในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 4 ด้าน คือ ทำเลศักยภาพ (COMFORTABLE) บ้านสวยในโครงการที่อบอุ่น (APPEARANCE) ทีมงานมืออาชีพ (RELIABLE) คุณภาพสมราคา (ECONOMY) ด้วยแนวคิด “คุณาลัย สร้างพื้นที่ สร้างความสุข”

กลุ่มบริษัทฯ ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยเน้นพื้นที่ในเขตปริมณฑลรอบกรุงเทพมหานคร (นนทบุรี กรุงเทพมหานคร ปทุมธานี) ในปัจจุบัน โครงการของบริษัทมีระดับราคาตั้งแต่ 1.79 – 12 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มลูกค้าหลักคือ กลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน สร้างครอบครัวและกลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมที่มีช่วงอายุ 21 – 55 ปี และยังมีกลุ่มลูกค้าท้องถิ่น (Local) ที่มีความต้องการขยายครอบครัว รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่หาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบจากเดิมที่เคยอยู่อาคารชุด

## สรุปพัฒนาการที่สำคัญของบริษัท

## ปี 2550

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| สิงหาคม 2550 | เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2550 บริษัท วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ (“KUN”) จัดตั้งขึ้นด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 20 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 200,000 หุ้น จัดตั้งโดยนางประวีรัตน์ เทวอักษร และนายคุณา เทวอักษร โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกคือการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรพร้อมที่ดินเพื่อขาย |
| ตุลาคม 2550  | บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นโครงการแรก ภายใต้โครงการชื่อ “วิลล่า คุณาลัย 1” โดยมีลักษณะโครงการเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ จำนวน 182 หลัง มูลค่าโครงการ 447 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2556)                                                                                                                |

## ปี 2552

|                |                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| พฤศจิกายน 2552 | บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 2 ภายใต้โครงการชื่อ “วิลล่า คุณาลัย 2” โดยมีลักษณะโครงการเป็น บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 85 หลัง มูลค่าโครงการ 260 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนกรกฎาคม 2557) |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ปี 2553

|              |                                                                                                                                                           |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| มีนาคม 2553  | บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 12 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 32 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 320,000 หุ้น |
| ธันวาคม 2553 | บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 8 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 40 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 400,000 หุ้น  |

**ปี 2555**

|             |                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| มีนาคม 2555 | บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 3 ภายใต้โครงการชื่อ “วิลล่า คุณาลัย 3” โดยมีลักษณะโครงการเป็น บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 57 หลัง มูลค่าโครงการ 199 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม 2557) |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**ปี 2556**

|             |                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| มีนาคม 2556 | บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 4 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พราว” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 134 หลัง มูลค่าโครงการ 416 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนมิถุนายน 2560) |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**ปี 2557**

|             |                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| มกราคม 2557 | บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 5 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย คอร์ทยาร์ด” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ จำนวน 261 หลัง มูลค่าโครงการ 891 ล้านบาท |
| มีนาคม 2557 | บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 110 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 150 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 1,500,000 หุ้น                            |

**ปี 2558**

|                 |                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| กุมภาพันธ์ 2558 | บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 6 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย ซิมโฟนี” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 90 หลัง มูลค่าโครงการ 419 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือน พฤษภาคม 2563) |
| กุมภาพันธ์ 2558 | บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 160 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 1,600,000 หุ้น                                             |
| กันยายน 2558    | บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 5 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 165 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 1,650,000 หุ้น                                              |

**ปี 2559**

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| มกราคม 2559   | บริษัทฯ เข้าลงทุนในบริษัท วิลล่า วาณิช จำกัด (“VV”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 98,000 หุ้น ที่ราคาหุ้นละ 120 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ VV โดยจุดประสงค์การเข้าลงทุนครั้งนี้เป็นการลงทุนเพื่อเพิ่มศักยภาพของบริษัทฯ |
| มีนาคม 2559   | บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 35 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้นจำนวน 200 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 2,000,000 หุ้น                                                                                                                                        |
| มิถุนายน 2559 | ได้รับรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น โดย บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้มอบรางวัลโครงการที่อยู่อาศัยดีเด่น ประจำปี 2558 ให้กับโครงการที่ดี มีคุณภาพ คุ่มค่า น่าซื้อ ซึ่งโครงการคุณาลัย พราว ได้รับรางวัล อันดับ 1 ในประเภทบ้านเดี่ยวราคาปานกลาง                                      |
| กันยายน 2559  | บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มเติมใน VV ตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม(เพิ่มทุน) เป็นจำนวน 490,000 หุ้น ที่ราคาหุ้นละ 100 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท) รวมเป็นจำนวนเงิน 49 ล้านบาท (VV มีทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็น 60 ล้านบาท)                                                                                       |

**ปี 2560**

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| มกราคม 2560     | บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการ 7 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย ปีกินส์” โดยมีลักษณะโครงการเป็นทาวน์โฮม จำนวน 128 หลัง มูลค่าโครงการ 261 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนเมษายน 2564)                                                                        |
| กุมภาพันธ์ 2560 | บริษัทฯ ลงทุนเพิ่มเติมใน VV เป็นจำนวน 200,000 หุ้น (เพิ่มทุน) รวมเป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาท ที่ราคาหุ้นละ 100 บาท (มูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท) ทำให้สัดส่วนการลงทุนเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 98.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของ VV (VV มีทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็น 80 ล้านบาท)         |
| มีนาคม 2560     | บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียน 25 ล้านบาท จาก 200 ล้านบาท เป็นจำนวน 225 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้เป็นหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 2,250,000 หุ้น                                                                                                                                     |
| ตุลาคม 2560     | บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการ 8 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พอลเลน” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 42 หลัง มูลค่าโครงการ 168 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนตุลาคม 2563)                                                                        |
| กันยายน 2560    | บริษัทฯ เริ่มใช้ระบบการวางแผนทรัพยากรทางธุรกิจขององค์กรโดยรวม (Enterprise Resource Planning :ERP) เพื่อประสิทธิภาพในการบริหารจัดการของบริษัท                                                                                                                              |
| ธันวาคม 2560    | ได้รับรางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น โดย บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ได้มอบรางวัลโครงการที่อยู่อาศัยดีเด่น ประจำปี 2560 ให้กับโครงการที่ดี มีคุณภาพ คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ซึ่ง โครงการคุณาลัย คอร์ทยาร์ด ได้รับรางวัล อันดับ 1 ในประเภทบ้านเดี่ยวราคาปานกลาง |

**ปี 2561**

|              |                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| สิงหาคม 2561 | บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ 9 ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย จอย” โดยมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 229 หลัง มูลค่าโครงการ 831 ล้านบาท (ปิดโครงการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2564) |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**ปี 2562**

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| กุมภาพันธ์ 2562 | วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 100 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท และได้แปลงสภาพจากบริษัทจำกัด เป็น บริษัทจำกัดมหาชน                                                                                                                                                                                                                                     |
| พฤษภาคม 2562    | เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย ออน จอย 314” จังหวัดฉะเชิงเทรา มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 132 หลัง มูลค่าโครงการ 473.02 ล้านบาท                                                                                                                                                                                                                                               |
| สิงหาคม 2562    | วันที่ 7 สิงหาคม 2562 บริษัทฯ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 1.00 บาท เป็นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท นอกจากนี้บริษัทฯ ยังดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 75 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้นจำนวน 300 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ มีหุ้นสามัญจำนวนรวมทั้งสิ้น 600 ล้านหุ้น โดยเป็นการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 150 ล้านหุ้น เพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) |
| ธันวาคม 2562    | วันที่ 17 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้วเสร็จ ซึ่งถือเป็นก้าวแรกที่สำคัญของบริษัทฯ ในการเติบโตต่อไปในอนาคต โดยบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการเตรียมพร้อม ในทุกด้านและการปรับตัวของการดำเนินธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ                                                                                                                                                           |

## ปี 2563

|             |                                                                                                                                                                          |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| มีนาคม 2563 | เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พรีเมียม” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 411 หลัง มูลค่าโครงการ 1,419.64 ล้านบาท                |
|             | เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย บีกินส์ 2” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 307 หลัง มูลค่าโครงการ 728.78 ล้านบาท      |
| เมษายน 2563 | จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2563 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 24,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นสามัญปันผล |
| ตุลาคม 2563 | บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งแรก รวมมูลค่า 90 ล้านบาท เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2563 ระยะเวลา 2 ปี โดยครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2565                                               |

## ปี 2564

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| เมษายน 2564  | บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่สอง รวมมูลค่า 150 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2564 ระยะเวลา 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2566                                                                                                                                                        |
|              | จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 222,399,999 หุ้น เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นสามัญปันผล การออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ รุ่นที่ 1 |
|              | จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ มูลค่า 120 ล้านบาท                                                                                                                                          |
| สิงหาคม 2564 | จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1 ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อันได้แก่สินทรัพย์ที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและใบอนุญาตจัดสรรโครงการคุณาลัย การ์เดน รีสอร์ท                                |
| ตุลาคม 2564  | บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ รวมมูลค่า 120 ล้านบาท เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ระยะเวลา 2 ปี 3 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2567                                                                                                                                                    |
|              | เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พาร์โก” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 96 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 485 ล้านบาท                                                                                                                                        |

## ปี 2565

|                 |                                                                                                                                                                              |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| กุมภาพันธ์ 2565 | บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด (TRIS Rating) ได้จัดอันดับเครดิตองค์กรให้แก่บริษัทฯ ที่ระดับ "BB" พร้อมด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต "Stable" หรือ "คงที่" เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 |
| พฤษภาคม 2565    | บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ รวมมูลค่า 200 ล้านบาท เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม 2565 ระยะเวลา 2 ปี 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2567                                                    |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย เดซี่” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 211 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 827 ล้านบาท                                                                                                                                                                             |
| กันยายน 2565    | เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย นาวาร่า พระราม 2” เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 469 หลัง และที่ดินเปล่า 2 แปลง มูลค่าโครงการประมาณ 3,700 ล้านบาท                                                                                                                                       |
| ตุลาคม 2565     | บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2565 รวมมูลค่า 440 ล้านบาท เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2565 ระยะเวลา 2 ปี 9 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2568                                                                                                                                                                                            |
| <b>ปี 2566</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| พฤษภาคม 2566    | บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 10 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.10 บาท ในระหว่างวันที่ 22 - 29 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้รับชำระค่าหุ้น สำหรับหุ้นสามัญเพิ่มทุน 62,710,139 หุ้น เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 131,691,291.90 บาท |
| มิถุนายน 2567   | เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย เพอร์รา” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 120 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 617.45 ล้านบาท                                                                                                                                                                                   |
| กรกฎาคม 2567    | เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “นาวาร่า รังสิต – คลอง 2” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว จำนวน 865 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 6,583.45 ล้านบาท                                                                                                                                                                         |
| <b>ปี 2567</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| พฤษภาคม 2567    | เปิดโครงการใหม่ภายใต้โครงการชื่อ “คุณาลัย พรีเมียม ลักซ์” จังหวัดนนทบุรี มีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวน 95 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 384.27 ล้านบาท                                                                                                                                                                   |
| กันยายน 2567    | บริษัทฯ ย้ายจาก MAI เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย SET เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2567                                                                                                                                                                                                                                      |
| พฤศจิกายน 2567  | บริษัทฯ ชำระคืนหุ้นกู้ KUN24NA มูลค่า 200,000,000 บาท<br>บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2567 รวมมูลค่า 100 ล้านบาท เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 ระยะเวลา 1 ปี 9 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2569                                                                                                                                |
| <b>ปี 2568</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| กุมภาพันธ์ 2568 | บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งที่ 1/2567 รวมมูลค่า 69.45 ล้านบาท เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 ระยะเวลา 2 ปี 3 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2570                                                                                                                                                                              |
| พฤษภาคม 2568    | บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2568 รวมมูลค่า 148.1 ล้านบาท เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2568 ระยะเวลา 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2570                                                                                                                                                                                                  |
| มิถุนายน 2568   | บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นครั้งที่ 1/2568 รวมมูลค่า 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2568 ระยะเวลา 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้วันที่ 16 ธันวาคม 2568                                                                                                                                                                         |
| กรกฎาคม 2568    | บริษัทฯ ชำระคืนหุ้นกู้ KUN257A มูลค่า 440,000,000 บาท<br>บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2568 รวมมูลค่า 92.8 ล้านบาท เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2568 ระยะเวลา 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2570                                                                                                                                         |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ตุลาคม 2568     | บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2568 รวมมูลค่า 105.1 ล้านบาท เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2568<br>ระยะเวลา 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2570                                                                                                                                                                       |
| ธันวาคม 2568    | บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นครั้งที่ 2/2568 รวมมูลค่า 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2568<br>ระยะเวลา 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้วันที่ 17 มิถุนายน 2569                                                                                                                                              |
| ปี 2569         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| กุมภาพันธ์ 2569 | บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2569 รวมมูลค่า 100 ล้านบาท เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569<br>ระยะเวลา 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2571<br>บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นครั้งที่ 1/2569 รวมมูลค่า 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569<br>ระยะเวลา 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้วันที่ 26 สิงหาคม 2569 |
| เมษายน 2569     | บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ระยะสั้นครั้งที่ 2/2569 รวมมูลค่า 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2569<br>ระยะเวลา 6 เดือน ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้วันที่ 28 กันยายน 2569                                                                                                                                                 |
| พฤษภาคม 2569    | บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2569 รวมมูลค่า 150 ล้านบาท เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2569<br>ระยะเวลา 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2571                                                                                                                                                                        |
| มิถุนายน 2569   | บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ (PP10) ครั้งที่ 3/2569 รวมมูลค่า 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2569<br>ระยะเวลา 2.5 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ปี 2571                                                                                                                                                              |

### ลักษณะโครงการของบริษัทแบ่งตามกลุ่มประเภทได้ดังนี้

ปัจจุบัน ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทฯ คือ ดำเนินธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อขาย โดยกลุ่มบริษัทฯ จะเน้นทำเลที่ตั้งในเขตปริมณฑล โดยโครงการส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จะอยู่ที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี กลุ่มบริษัทฯ จะพัฒนาโครงการขนาดเล็กจนถึงโครงการขนาดใหญ่ โดยสามารถแบ่งกลุ่มสินค้าเป็น 3 กลุ่มตามระดับราคาดังนี้

| ระดับราคา                    | บ้านเดี่ยว /บ้านแฝด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ทาวน์โฮม | อาคารพาณิชย์ |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------|
| สูง<br>>5.00 ล้านบาทต่อยูนิต | <br><br><br> |          |              |

| ระดับราคา                     | บ้านเดี่ยว /บ้านแฝด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ทาวน์โฮม                                                                                                                                                                     | อาคารพาณิชย์                                                                        |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| กลาง<br>>3.00 ล้านบาทต่อหน่วย | <br><br><br><br><br><br><br> |                                                                                                                                                                              |  |
| ต่ำ<br>>2.00 ล้านบาทต่อหน่วย  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <br> |                                                                                     |

## สรุปผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท

| โครงสร้างรายได้                            | สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ |        |                 |        | สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ |        |                |        |
|--------------------------------------------|------------------------|--------|-----------------|--------|---------------------------------|--------|----------------|--------|
|                                            | 31 ธันวาคม 2567        |        | 31 ธันวาคม 2568 |        | 31 มีนาคม 2568                  |        | 31 มีนาคม 2569 |        |
|                                            | ล้านบาท                | ร้อยละ | ล้านบาท         | ร้อยละ | ล้านบาท                         | ร้อยละ | ล้านบาท        | ร้อยละ |
| บ้านเดี่ยว                                 | 437.93                 | 65.58  | 365.65          | 70.80  | 73.32                           | 90.91  | 92.20          | 86.45  |
| บ้านแฝด                                    | 155.71                 | 23.32  | 65.57           | 12.70  | 6.74                            | 8.36   | 13.90          | 13.03  |
| ทาวน์โฮม                                   | 53.06                  | 7.95   | 5.93            | 1.15   | 0.00                            | 0.00   | 0.00           | 0.00   |
| อาคารพาณิชย์                               | 14.71                  | 2.20   | 0.00            | 0.00   | 0.00                            | 0.00   | 0.00           | 0.00   |
| ที่ดินเปล่า                                | 1.68                   | 0.24   | 76.86           | 14.88  | 0.00                            | 0.00   | 0.00           | 0.00   |
| รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน | 663.09                 | 99.29  | 514.01          | 99.53  | 80.06                           | 99.26  | 106.10         | 99.48  |
| รายได้อื่น <sup>1</sup>                    | 4.71                   | 0.71   | 2.43            | 0.47   | 0.59                            | 0.74   | 0.55           | 0.52   |
| รวมรายได้                                  | 667.80                 | 100.00 | 516.44          | 100.00 | 80.65                           | 100.00 | 106.65         | 100.00 |

หมายเหตุ : <sup>1</sup> รายได้จากการรับเงินรับล่วงหน้า และรายได้ให้เช่าอาคารสโมสร เป็นหลัก

ปี 2568 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากการขายที่ดิน เท่ากับ 514.01 ล้านบาท และปี 2567 เท่ากับ 663.09 ล้านบาท ลดลง 149.08 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.48 โดยปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2567 สาเหตุจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศยังชะลอตัวต่อเนื่อง อัตราหนี้สินครัวเรือนอยู่ระดับสูง จึงทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการให้สินเชื่อเคหะ โดยในไตรมาส 2 ปี 2568 มีการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์จากรัฐบาล ในการออกมาตรการ ดังเช่น การปรับลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง รวมถึงมาตรการผ่อนคลายนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (เกณฑ์ LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งทั้ง 2 มาตรการ มีผลถึงเดือนมิถุนายน 2569 นอกจากนี้อัตราดอกเบี้ยนโยบายมีการปรับตัวลดลงเหลือร้อยละ 1.25 และจากการเริ่มต้นมาตรการดังกล่าวทำให้ไตรมาส 2 ปี 2568 สถาบันการเงินมีการอนุมัติสินเชื่อเคหะดีขึ้น โดยมาตรการดังกล่าวทำให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้น สำหรับปี 2568 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากบ้านเดี่ยวเป็นมูลค่า 365.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70.80 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวม ซึ่งกลุ่มลูกค้าบ้านเดี่ยวของบริษัทฯ เป็นกลุ่มที่มีศักยภาพในการขอสินเชื่อเคหะมากกว่ากลุ่มอื่นๆ สอดคล้องกับการเน้นการพัฒนาโครงการนาวาร่า พระราม 2 และนาวาร่า รังสิต ซึ่งมีลักษณะโครงการเป็นบ้านเดี่ยว ที่มีระดับราคา 5 ล้านบาท

งวด 3 เดือนแรกของปี 2569 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 106.10 ล้านบาท และงวด 3 เดือนแรกของปี 2568 เท่ากับ 80.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 26.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.53 โดยงวด 3 เดือนแรกของปี 2569 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2568 สาเหตุจาก การเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวในโครงการของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการนาวาร่า พระราม 2 และ โครงการนาวาร่า รังสิต โดยเป็นสินค้าที่มีระดับราคาขายเริ่มต้น 5 ล้านบาทขึ้นไป โดยกลุ่มสินค้าที่มีความต้องการในตลาดอย่างต่อเนื่อง และเป็นกลุ่มที่ลูกค้ามีศักยภาพในการขอสินเชื่อเคหะ

| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ล้านบาท) | สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ |                 | สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ |                |
|-------------------------------|------------------------|-----------------|---------------------------------|----------------|
|                               | 31 ธันวาคม 2567        | 31 ธันวาคม 2568 | 31 มีนาคม 2568                  | 31 มีนาคม 2569 |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ           | 29.66                  | 3.53            | (8.60)                          | (2.37)         |
| อัตรากำไรสุทธิ (%)            | 4.44                   | 0.68            | (10.67)                         | (2.22)         |

ปี 2568 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็น 3.53 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 26.13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 89.62 จากปี 2567 การลดลงของกำไรสุทธิเกิดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากปี 2567 โดยเป็นผลจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเคหะของสถาบันการเงิน เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจของประเทศไทยชะลอตัวต่อเนื่องจาก

ปี 2567 รวมถึงหนี้สินครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง จึงทำให้การอนุมัติสินเชื่อเคหะมีอัตราการอนุมัติน้อยลง นอกจากนี้กลุ่มบริษัท มีการเพิ่มส่วนส่งเสริมงานขายและส่วนลดราคาขาย เพื่อแข่งขันกับโครงการอื่น จึงทำให้ต้นทุนขายปรับตัวสูงขึ้น ประกอบกับชะลอการพัฒนาโครงการ ทำให้ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น จึงส่งผลให้กลุ่มบริษัท มีกำไรสุทธิลดลง

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 และงวด 3 เดือน ปี 2568 กลุ่มบริษัท มีผลขาดทุนสุทธิ เท่ากับ 2.37 ล้านบาท และ 8.60 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ร้อยละ (2.22) และร้อยละ (10.67) ตามลำดับ ซึ่งการลดลงของการขาดทุนสุทธิเกิดจากกลุ่มบริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ประกอบกับกลุ่มบริษัท สามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารได้ดีขึ้นจึงทำให้อัตราขาดทุนสุทธิลดลง

#### การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

##### 1.) อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่อง 2.16 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 ที่มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.04 เท่า โดยสาเหตุที่อัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นจาก การที่กลุ่มบริษัท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เพิ่มขึ้น 56.22 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนรวม ปรับลดลง 18.05 ล้านบาท จึงส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องปรับตัวดีขึ้น

##### 2.) อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick ratio)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.10 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 ที่มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว เท่ากับ 0.05 เท่า โดยอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 เนื่องจากกลุ่มบริษัท มีการเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาวในไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 100 ล้านบาท สำหรับเตรียมการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระคืนในเดือนพฤษภาคม 2569 จึงทำให้กลุ่มบริษัท มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568

##### 3.) วงจรเงินสด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท มีวงจรเงินสด 2,185 วัน และ 1,815 วัน ตามลำดับ โดยวงจรเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 มีสาเหตุหลักมาจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากต้นทุนขาย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 (Annualized) เท่ากับ 401.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2568 ที่มีต้นทุนขาย เท่ากับ 379.45 ล้านบาท ในขณะที่เดียวกันกลุ่มบริษัท มีสินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัท มีการขายโครงการได้ช้าลง เก็บหนี้จากลูกค้าได้นานขึ้น และได้เครดิตในการชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่ลดลง

##### 4.) อัตรากำไรสุทธิ

สำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569 กลุ่มบริษัท มีผลขาดทุนสุทธิ 2.37 ล้านบาท มีอัตราขาดทุนสุทธิร้อยละ 2.22 โดยกลุ่มบริษัท มีผลการดำเนินงานเป็นขาดทุนสุทธิในงวด 3 เดือน ปี 2569 เนื่องจากการแข่งขันที่สูง จึงทำให้กลุ่มบริษัท มีต้นทุนสินค้าขายเพิ่มขึ้น แม้ว่ากลุ่มบริษัท จะสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารให้ลดลงก็ตาม

**5.) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: ICR)**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเท่ากับ 0.02 เท่า ซึ่งจากอัตราส่วนดังกล่าว แสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทฯ มีผลขาดทุนก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ไม่เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยจ่าย

**6.) อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio: DSCR)**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน เท่ากับ 0.03 เท่า ซึ่งจากอัตราส่วนดังกล่าว แสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทฯ มีผลขาดทุนก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี

สำหรับผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 3.2 (3) การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ และส่วนที่ 3.4 งบการเงิน

**สรุปปัจจัยความเสี่ยง**

การลงทุนในหุ้นกู้ของบริษัท ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอันอาจเกิดขึ้นได้กับบริษัท ซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและ/หรือฐานะการเงินของบริษัท ทำให้ไม่เป็นไปตามที่ควรจะเป็นในสถานการณ์ปกติ และ/หรืออาจมีผลกระทบต่อความสามารถในการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัท โดยปัจจัยความเสี่ยงหลักที่เกี่ยวข้องกับบริษัทโดยตรง ที่บริษัททราบและพิจารณาว่าหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อบริษัทนั้น มีดังนี้

**1. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ**

- ความเสี่ยงจากผลประกอบการที่อ่อนแอลงอย่างมีนัยสำคัญ
- ความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจ
- ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการและประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่มีการแข่งขันสูง
- ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
- ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่
- ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมายเนื่องจากลูกค้าไม่สามารถโอนได้ตามวันที่กำหนดไว้ในสัญญา
- ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง การขาดแคลนแรงงาน การพึ่งพิงผู้รับเหมาน้อยราย และการก่อสร้างล่าช้า
- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ
- ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต
- ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและภัยธรรมชาติ

**2. ความเสี่ยงด้านการเงิน**

- ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน และผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
  - ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน
  - ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
- ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน

### 3. ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

- ความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและตราสารหนี้ของบริษัท
- ความเสี่ยงด้านการผิดนัดชำระหนี้ของหนี้สินระยะสั้น และความสามารถในการทำกำไรลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
  - อัตรากำไรขั้นต้น
  - อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย
  - อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด
  - อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย
  - อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน
- ความเสี่ยงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจส่วนใหญ่ของบริษัท ติดภาระผูกพัน
- ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของผู้ถือหุ้นกู้

### 4. ความเสี่ยงด้านการบริหาร การจัดการ

- ความเสี่ยงจากกรณีที่บริษัทฯ มีผู้ถือหุ้นใหญ่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

### 5. ความเสี่ยงของตราสาร

- ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)
- ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)
- ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)
- ความเสี่ยงจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนโดยผู้ถือหุ้นกู้ (Reinvestment Risk)
- ความเสี่ยงด้านหลักประกัน

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตาม ส่วนที่ 3.2 (2) การบริหารจัดการความเสี่ยง

### การเสนอขายหลักทรัพย์

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน โดยมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน [•] บาท โดยใช้ชื่อว่า “หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท วิลล่า คุนาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน” อายุ 2 ปี 3 เดือน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.40 ต่อปี โดยเสนอขายให้กับผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ ทจ. 16/2565 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด และการเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพต่อบุคคลที่มีลักษณะเฉพาะ ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน พ.ศ. 2565 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และ/หรือเป็นการเสนอขายเฉพาะผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่ ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กจ. 39/2564 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2564 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่)

อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ถือหุ้นกู้ B+ แนวโน้ม Negative โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 ผู้ถือหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือสำหรับผู้ถือหุ้นกู้ตลอดอายุของหุ้นกู้

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น และไม่มีประวัติการผิดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิใน 3 ปีที่ผ่านมา

นอกจากนี้ ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีประวัติการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้กับสำนักงาน หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล

## วัตถุประสงค์ในการเสนอขายตราสารหนี้

บริษัทมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งนี้ดังนี้

| วัตถุประสงค์                                     | จำนวนเงินที่ใช้<br>(ล้านบาท) | ระยะเวลาที่ใช้เงิน               | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชำระคืนหนี้อื่น <sup>1</sup>                     | [•] – [•]                    | ภายในเดือนสิงหาคม<br>พ.ศ. 2569   | เพื่อใช้ชำระคืนหนี้เงินกู้จากธนาคาร<br>เกียรตินาคินภัทร ซึ่งไม่มีความสัมพันธ์<br>กับตัวกลางในการเสนอขายหลักทรัพย์<br>โดยมีรายละเอียดดังนี้<br>- มูลหนี้ จำนวน [•] – [•] ล้านบาท<br>- อัตราดอกเบี้ย MLR – 2.25% ต่อปี<br>- วันครบกำหนดชำระหนี้: ชำระครั้งเดียว<br>ในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2573 ซึ่งบริษัทฯ<br>สามารถชำระคืนหนี้ดังกล่าวบางส่วน<br>หรือทั้งจำนวนได้ก่อนครบกำหนดได้<br>ถอน |
| ชำระคืนหนี้จากการออก<br>ตราสารหนี้ (Roll - over) | [•]                          | ภายในเดือนพฤศจิกายน<br>พ.ศ. 2569 | ผู้ออกหุ้นกู้จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้<br>ในครั้งนี้ไปชำระคืนหนี้ “หุ้นกู้ของบริษัท<br>วิลล่า คุณาลัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่<br>1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569<br>ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวัน<br>ครบกำหนดไถ่ถอน” (“KUN26NA”) ซึ่งจะ<br>ครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 6 พฤศจิกายน<br>พ.ศ. 2569 ซึ่งมีมูลค่าหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอน<br>จำนวน 108 ล้านบาท      |
| เงินทุนหมุนเวียนระยะสั้น                         | [•]                          | ภายในเดือนธันวาคม<br>พ.ศ. 2569   | เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำรองระยะสั้นในการ<br>ประกอบกิจการ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| รวม                                              | [•]                          |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> ผู้ออกหุ้นกู้จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ส่วนหนึ่งไปชำระคืนหนี้อื่น ได้แก่ ชำระคืนหนี้เงินกู้จากธนาคาร  
เกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) เพื่อปลดหลักประกันสำหรับที่ดินเปล่าภายใต้โครงการนาวารำ รังสิต คลอง 2

(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 3 และส่วนที่ 4 ก่อนตัดสินใจจองซื้อตราสารหนี้)